



## UMWANDLUNG VON MIETWOHNUNGEN IN EIGENTUMSWOHNUNGEN

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist eine besonders lukrative Variante im Geschäft mit der Wohnungsnot. „Umwandlung“ bedeutet: Aufteilung eines Mietshauses in selbstständige Eigentumswohnungen. Diese können dann einzeln verkauft werden. Die Umwandlung ist für Spekulanten ein Riesengeschäft, weil die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in Altbauten sehr groß ist. Wenn sie alle umgewandelten Wohnungen verkaufen können, liegt ihr Gewinn um einiges höher als der ursprüngliche Kaufpreis des Mietshauses!

### Was bedeutet die Umwandlung für die Mieter?

Besonders viel Geld bringen Eigentumswohnungen, wenn sie „entmietet“ sind, so dass der Käufer gleich selber einziehen kann. Manche Umwandler greifen auf unsaubere Methoden zurück, um Mieter zu vertreiben. Aber auch beim ganz normalen Ablauf der Aufteilung müssen Mieter mit viel Ärger und Unruhe rechnen: Besichtigungen durch Kaufinteressenten, Lärm und Dreck durch Modernisierungen, Mieterhöhungen und Selbstnutzungswünsche der neuen Eigentümer. Ohne Gegenwehr ist das Ergebnis Verdrängung. In einem Umwandlungshaus findet man erfahrungsgemäß nach fünf bis sechs Jahren nur noch einen kleinen Teil der ursprünglichen Mieter vor.

Allerdings muss das nicht so sein, denn gegen all das können Mieter sich wehren. Sie haben hierfür wirksame Rechte. Viele Käufer von Eigentumswohnungen informieren sich vorher nicht und stellen Forderungen an ihre neuen Mieter, die ihnen nicht zustehen. Wenn es Auseinandersetzungen gibt: Seien Sie schlauer als der Vermieter und lassen Sie sich nicht einschüchtern!

### Kann die Umwandlung verhindert werden?

Die Aufteilung in Eigentumswohnungen selbst kann von den Mietern nicht verhindert werden. Sie können sich nur gegen die Folgen wehren.

Etwas tun könnten allerdings unsere Politiker.

Konsequent wäre ein Verbot der Umwandlung durch den Gesetzgeber – etwas, das Mietervereine seit langem fordern.

### Wie können Mieter sich wehren?

- **Handeln Sie gemeinsam!**  
Organisieren Sie Hausversammlungen und sorgen Sie für einen festen Zusammenhalt. Mit Kontakten zu uns können Sie gemeinsam die hier vorhandenen Erfahrungen und Informationen nutzen.
- **Informieren Sie sich über Ihre Rechte!**  
Wir helfen Ihnen mit Informationen weiter. Mieter, die ihre Rechte kennen, lassen sich nicht über den Tisch ziehen!

- **Sorgen Sie für Mietrechtsschutz!**

Rechte zu haben reicht nicht – man sollte sie auch gerichtlich durchsetzen können. Wer rechtsschutzversichert ist, braucht sich über Anwalts- und Gerichtskosten keine Gedanken zu machen. Eine Möglichkeit für Mietrechtsschutz ist die Prozesskostenversicherung, die Mitglieder vom Mieter/innen-Schutzverein zu günstigen Konditionen erhalten. Informationen hierzu erhalten Sie gerne in unserer Geschäftsstelle (Tel.: 02 51 / 51 17 59). Wer schon eine private Rechtsschutzversicherung hat, sollte unbedingt im Vertrag überprüfen, ob auch ein Mietrechtsschutz darin enthalten ist.

### Mieterrechte bei Umwandlung

Die typischen Probleme bei der Umwandlung sind: Modernisierungen mit anschließender Mieterhöhung, Besichtigung durch Kaufinteressenten und Eigenbedarfskündigung. Hierzu folgende Kurz-Informationen:

#### **Haus verkauft – Mietverhältnis läuft weiter!**

Der Verkauf des Hauses oder der Wohnung ändert überhaupt nichts an Ihrem Mietverhältnis. Nach dem Gesetz tritt der neue Eigentümer in alle Rechte und Pflichten des Voreigentümers aus dem Mietvertrag ein – der alte Mietvertrag gilt weiter. Der neue Eigentümer kann weder verlangen, dass Sie ausziehen – es sei denn, er kann Ihnen wirksam wegen Eigenbedarfs kündigen – noch dass Sie einen neuen Vertrag unterschreiben. In der Regel verschlechtern Sie sich durch die Unterzeichnung eines neuen Vertrages. Lassen Sie sich nicht unter Druck setzen: Weder der alte noch der neue Vermieter hat ein Recht, eine Unterschrift zu verlangen.

#### **Vorsicht bei Zahlungsaufforderung durch den Käufer!**

Der Wohnungskäufer wird erst dann Eigentümer und damit neuer Vermieter, wenn er im Grundbuch eingetragen ist. Verlangt er Mietzahlungen an sich, so zahlen Sie nur dann, wenn er seine Berechtigung entweder durch einen Grundbucheintrag nachweist oder wenn der bisherige Vermieter Ihnen schriftlich mitteilt, dass Sie an den Käufer zahlen sollen. Bei Unklarheiten können Sie die Miete auch beim zuständigen Amtsgericht hinterlegen.

#### **Wohnungsbesichtigung nur nach Voranmeldung!**

Wenn eine Wohnung Kaufinteressenten gezeigt werden soll, hat der Vermieter ein Recht auf eine Besichtigung. Allerdings muss er sie mindestens 24 Stunden vorher ankündigen.

Wenn Ihnen der Termin nicht passt, können Sie eine Verlegung verlangen. Die Besichtigungen dürfen über einen längeren Zeitraum nicht öfter als einmal in der Woche stattfinden.

Wichtig: Der Käufer hat kein eigenes Besichtigungsrecht, solange er nicht im Grundbuch als neuer Eigentümer

eingetragen ist. Solange er nicht zusammen mit dem alten Vermieter oder mit dessen Vollmacht kommt, können Sie eine Besichtigung ablehnen. Lassen Sie sich nicht auf telefonische Belästigungen ein. Auf Ihren Wunsch muss die Ankündigung des Vermieters auf schriftlichem Wege erfolgen!

### **Kündigungssperrfrist: Kündigung nach Umwandlung für 3 Jahre ausgeschlossen!**

Speziell für Mieter, deren Wohnung umgewandelt und verkauft worden ist, gibt es einen besonderen Kündigungsschutz:

- Der neue Vermieter darf 3 Jahre nicht wegen Eigenbedarfs und wegen Hinderung wirtschaftlicher Verwertung kündigen. Die Frist beginnt, wenn der erste Käufer nach Umwandlung in das Grundbuch eingetragen wird.
- Nach Ablauf der 3 Jahre gilt: Der Vermieter kann auch jetzt nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Kündigung hat und muss zusätzlich die normale Kündigungszeit einhalten, die sich nach der Wohndauer richtet.

Die Kündigungsbeschränkung gilt aber nur für Mieter, die die Wohnung schon vor der Umwandlung und dem Verkauf angemietet hatten. Wer dagegen eine Wohnung anmietet, die schon eine Eigentumswohnung ist, hat nur den normalen Kündigungsschutz.

### **Vorkaufsrecht für Mieter**

Mieter, deren Wohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt worden sind, haben ein Vorkaufsrecht gem. § 577 BGB. Ebenso wie die Kündigungssperrfrist gilt das nur für die Fälle, in denen das Mietverhältnis schon vor Umwandlung und Verkauf bestand. Es gilt außerdem nur für den ersten Verkaufsfall und nicht für die anschließenden weiteren Verkäufe der Wohnung.

Konkret bedeutet das Vorkaufsrecht, dass Sie beim ersten Verkauf das Recht haben, in den ausgehandelten Vertrag zu dessen Bedingungen einzutreten. Daher müssen Sie über den Inhalt des Kaufvertrages mit dem Käufer informiert werden – in der Regel durch Übersendung einer Kopie des Vertrages. Wenn Sie diese Informationen erhalten haben, beginnt eine Frist von zwei Monaten, bis zu deren Ablauf Sie gegenüber dem Vermieter schriftlich zu erklären haben, dass Sie in diesen Vertrag eintreten möchten.

Wird der Käufer im Grundbuch abgesichert, bevor Sie innerhalb der Frist eine Entscheidung treffen, läuft Ihr Vorkaufsrecht ins Leere. Ihnen bleibt dann allenfalls ein Schadensersatzanspruch gegenüber dem Vermieter wegen Verletzung der Mitteilungspflicht. Lassen Sie sich hierzu von unseren Juristinnen und Juristen in der Geschäftsstelle beraten.

Viele Vermieter fordern ihre Mieter auf, auf das Vorkaufsrecht zu verzichten. Auch wenn Sie keine Kaufabsichten haben, sollten Sie dieses Recht nicht aus der Hand geben.

Vielleicht ändern Sie Ihre Meinung, der Verzicht ist endgültig. Ein bereits im Mietvertrag unterschriebener Verzicht ist jedoch unwirksam.

Das Vorkaufsrecht gilt nicht, wenn der Vermieter die Wohnung an einen nahen Familienangehörigen verkaufen will. Das Vorkaufsrecht ist außerdem für Mietverhältnisse ausgeschlossen, die dem Kündigungsschutz nicht unterliegen (§ 549 Abs. 2 BGB). Dies betrifft insbesondere Wohnraum, der zum vorübergehenden Gebrauch vermietet wurde und Wohnungen, die der Vermieter mitbewohnt. Wenn Sie kaufen wollen, informieren Sie sich nicht nur genau über die Finanzierungsmöglichkeiten, sondern vor allem auch über den baulichen Zustand des Hauses. Als Wohnungseigentümer zahlen Sie nicht nur ein monatliches Wohngeld. Sie müssen sich u. U. darüber hinaus beteiligen, wenn größere Reparaturen am Haus durchgeführt werden müssen.

### **Modernisierung – ohne korrekte Ankündigung keine Duldungspflicht!**

Nur Modernisierungen, die drei Monate vorher vom Vermieter korrekt angekündigt wurden, müssen von den Mietern hingenommen werden. In dieser Ankündigung muss stehen:

- welche Arbeiten durchgeführt werden,
- wie umfangreich diese Arbeiten sind,
- wann es voraussichtlich losgehen und wie lange es dauern soll,
- wie hoch voraussichtlich die Mieterhöhung sein wird, die sich aus der Modernisierung ergibt.

Wird auch nur zu einem dieser Punkte nichts gesagt oder ist die Dreimonatsfrist noch nicht vorbei, brauchen Sie keinen Handwerker in die Wohnung zu lassen!

### **Keine Modernisierung, wenn diese zu sozialen Härten führt!**

Für alte und kranke Mieter können lang anhaltende Lärm- und Schmutzbelästigungen als unzumutbar angesehen werden. Wer mit Genehmigung des Vermieters gerade selber Einbauten wie z. B. eine Heizung vorgenommen hat, braucht nicht den Einbau derselben Ausstattung durch den Vermieter zu dulden. Auch wenn die zu erwartende Mieterhöhung durch Luxusmodernisierung besonders hoch ist, kann die Duldungspflicht entfallen.

### **Mieterhöhungen**

Nach einer Modernisierung kann der Vermieter die Baukosten für die Maßnahme mit 11 % pro Jahr auf die Miete umlegen. Nicht umlagefähig dagegen sind Instandsetzungskosten, die aber oft in den angeblichen Modernisierungskosten versteckt sind. Es lohnt sich daher in jedem Fall, die Mieterhöhung in der Rechtsberatung überprüfen zu lassen. Ansonsten gilt: Der bloße Eigentumswechsel berechtigt nicht zur Mieterhöhung. Eine Erhöhung der Miete durch den Käufer ist nur im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften möglich!

**Diese Information ersetzt keine Rechtsberatung!**  
Stand: 06/10

**MIETER/INNEN-SCHUTZVEREIN MÜNSTER UND UMGEBUNG E.V.**  
**ACHTERMANNSTRASSE 10 ~ 48143 MÜNSTER ~ TEL.: 02 51 / 51 17 59 ~ FAX: 02 51 / 51 17 58**

[MSV@MUENSTER.DE](mailto:MSV@MUENSTER.DE) ~ [WWW.MIETERSCHUTZVEREIN-MUENSTER.DE](http://WWW.MIETERSCHUTZVEREIN-MUENSTER.DE)

**ÖFFNUNGSZEITEN:** MONTAG-DONNERSTAG: 8:30 UHR-13:00 UHR UND 14:00-18:00 UHR. FREITAG 9:00-12:00 UHR.

Persönliche Beratung für Mitglieder des Vereins nach Terminvereinbarung. Beitrittsunterlagen senden wir Ihnen gerne zu.  
Rufen Sie uns doch einfach an!